Niederschrift

über die 31. öffentliche Sitzung des

Bauausschusses am 14.09.2011

Vorsitzender:	2. Bürgermeister Rudolf Schwaiger
Stadträte:	Anton Frankl
	Johann Hölzl
	Reinhard Fiedler
	Florian Notter (f. StR Kropp)
	Waltraud Heinlein-Zischgl (für StR Drobny)
	Dr. Jürgen Maguhn
	Anna Maria Sahlmüller (f. StR Dr. Hamberger)
	Karl-Heinz Freitag
	Eva Bönig
	Helmut Weinzierl
	Helmut Priller (f. StRin Hobmair)
Abwesend und entschuldigt:	Alexander Arnheiter
	Johanna Hiergeist
Weitere Teilnehmer:	Herr Koch
	Herr Bergermeier
	Herr Spieß
	Frau Huber-Polz
Schriftführerin:	Frau Ebner
Beginn der öffentlichen Sitzung:	15.04 Uhr

Niederschrift

über die 31. öffentliche Sitzung des

Bauausschusses am 14.09.2011

Der Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Das Protokoll der letzten Bauausschusssitzung vom 06.07.2011 wurde versandt und gilt nach Abschluss der Sitzung als anerkannt.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Tagesordnung um TOP I. / 11, Bauantrag Gerhard und Rita Gnad, Neubau eines Wohnhauses 2 WE, ergänzt wird.

Seitens der Bauausschussmitglieder besteht hiermit Einverständnis.

In der 31. Bauausschusssitzung wurden folgende Baugesuche behandelt:

<u>TOP I. Bauanträge / 1 .</u>

Baumann Michael und Beck-Baumann Andrea	Neubau eines Reihenhauses mit Carport Mittlerer Graben 23 Flst. 1181Gemarkung Freising E-2011-225

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Frau Andrea Beck-Baumann und Herr Michael Baumann beantragten in Freising, Mittlerer Graben 23 auf dem Grundstück Flst. 1181 Gemarkung Freising den Neubau eines Reihenmittelhauses -1 WE- mit Carport.
Die Entwurfsidee greift das Bebauungskonzept und die Maßstäblichkeit der beiden in den Jahren 2008/2009 neu errichteten Stadthäuser Mittlerer Graben Haus-Nr. 25 /25 a auf.
Das geplante Gebäude misst eine Breite von circa 3,70 m und hat eine Höhenentwicklung von E + 1 + D, Satteldach, DN 50°. Die Trauf- und Firsthöhen (WH am Graben 5,78 – 5,93 m) liegen geringfügig über den Vorgaben der angrenzenden und im Gassenverlauf tiefer liegenden Häuser Haus-Nr. 25/25 a. Der Entwurf reagiert damit gestalterisch und städtebaulich sinnvoll auf die topographischen Gegebenheiten. Die Regelgeschosse sind analog der bereits bestehenden Neubebauung gegenüber dem circa 10,70 m tiefen Kellergeschoss zurückversetzt, so dass im Erdgeschoss eine Terrasse mit Zugang zum Gartenhof angeboten werden kann.
Der Carport mit Zufahrt von der Kammergasse bildet den räumlichen Abschluss zwischen Garten und Straßenraum. Die Planung sieht vor, die Carportanlage der Häuser Haus-Nrn. 25/25 a profilgleich um 3,28 m zu verlängern.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Die Art der geplanten Nutzung für Wohnen ist zulässig. Die Maßstäblichkeit des Gebäudes entspricht dem stadträumlichen Kontext. Prägend für diesen Bereich sind traufständige Gebäude mit E + 1 + D. Die Höhe der baulichen Anlage mit einer Wandhöhe von bis zu 5,93 m und einer Firsthöhe von bis zu 10 m entspricht der Bandbreite der prägenden Umgebung und berücksichtigt die den Gassenverlauf prägende Höhenabstufung. Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Für die geplante Nutzung mit einer Wohneinheit ergibt sich nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz. Der Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück erbracht.

Das Bauvorhaben wurde im Rahmen der regelmäßigen Sprechtage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit den Bauwerbern und dem Entwurfsverfasser besprochen sowie der Gebäudebestand besichtigt. Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird dem Bauvorhaben unter Auflagen und Hinweisen zugestimmt.

1. Die Beseitigung des Altbestandes unter Ausnahme der im Kellergeschoss verlaufenden Stadtmauer ist Gegenstand eines eigenen denkmalpflegerischen Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 DSchG.

2. Es wird empfohlen, die geplante Dachgaube im Hinblick auf das gewachsene Stadtbild abweichend zu den Bestandsgauben der Häuser Haus-Nrn. 25/25 a auszubilden (z.B. Satteldachgaube).

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Bauantrag wird unter Beachtung der Auflagen und Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zugestimmt.

Ein Ausschussmitglied bittet den Bauwerber darauf hinzuweisen, auf die Qualität der Materialien in diesem Bereich zu achten.

Beschluss-Nr. 200/31a, einstimmig

Dem Bauantrag wird unter Beachtung der Auflagen und Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zugestimmt.

TOP I. / 2 .

Maria Magdalena und Reinhard Mayer	Umbau und Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Untere Hauptstraße 52 Flst. 642, 643 Gemarkung Freising E-2011-214

Niederschrift

über die 31. öffentliche Sitzung des

Bauausschusses am 14.09.2011

Herr Bergermeier trägt den Sachverhalt vor.

Frau Maria Magdalena und Herr Reinhard Mayer beantragen den Umbau und die Sanierung des Anwesens Untere Hauptstraße 52.

Bestand

Grundstück Fl.Nr. 643: 369 qm

Überbaut sind mit dem Vordergebäude und dem Rückgebäude 308 qm.
Die Hoffläche beträgt 61 qm.

Das Vordergebäude hat eine Höhenentwicklung von E + 2 + D, wobei im „2. OG" ursprünglich ein Mansarddach vorhanden war.

Bei der Umbaumaßnahme 1960 wurde straßenseitig das Mansarddach abgebrochen und das 2. OG entsprechend aufgemauert. Die lichte Raumhöhe beträgt hier 3,47 m.

Das Rückgebäude ist:

- im Bereich des Lichthofes eingeschossig: Decke über EG-Laden,
- nach Osten zu Fl.Nr. 643 zweigeschossig, Flachdach mit Dachterrasse,
- nach Westen zu Fl.Nr. 644 dreigeschossig mit Pultdach.

Planung

Die Planung sieht folgende Baumaßnahmen vor:

1. Abbruch des Dachstuhls
   Straßenseitig Satteldach, hofseitig Mansarddach.
   Abbruch der Decke über dem 2. OG.
   Aufmauerung Hofseite, Einbau einer neuen Decke ca. 88 cm tiefer, Raumhöhe 2,61 m.
   Errichtung eines neuen Dachstuhls, Satteldach 36° Dachneigung, Traufhöhe entsprechend Bestand.
   Einbau einer Wohnung 93 qm. Die Wohnung wird straßenseitig über drei Gauben, hofseitig über eine Gaube und eine bodentiefe Gaube mit Zugang zu der neu geplanten Dachterrasse belichtet.

2. Errichtung eines Wintergartens über der EG-Decke

3. Sanierung des Bestandsgebäudes

Stellungnahme BLfD

Das Gebäude ist Teil des Ensembles Altstadt.

Das BLfD hat dem Bauvorhaben grundsätzlich zugestimmt.

Mit Anregung des BLfD wurden die straßenseitigen Gauben, die ursprünglich in der Breite der Obergeschossfenster vorgesehen waren, entsprechend reduziert, so dass sie in der Fassade untergeordnet sind.

Nutzungen

Im 1. O.G. ist eine Büronutzung, im 2. O.G. 2 Wohnungen und im D.G. 1 Wohnung vorgesehen.

Stellplatzbedarf

Für das Bauvorhaben ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 7,65 Stellplätzen.

Bestand

Da es vom Vordergebäude, vom 1. und 2. OG, in den Archivunterlagen keine Pläne gibt, wurden Bestandspläne mit den Angaben, wie das Gebäude tatsächlich genutzt wurde, angefertigt.

1. OG: Vordergebäude: Arztpraxis:

Der Bauherr wurde diesbezüglich aufgefordert, entsprechende Nachweise, Pläne/Mietverträge etc. vorzulegen. Beim Stellplatznachweis wird daher, vorbehaltlich eines anderweitigen Nachweises, von einer Wohneinheit und einem fiktiv vorhandenen Stellplatz ausgegangen.

Rückgebäude: Frisörsalon:

Nach den Archivunterlagen wurde hier 1974 eine Wohnung genehmigt.
Anrechnung des Frisörsalons mit (80 qm : 40 qm) zwei Stellplätze ist nicht möglich.
Fiktiv vorhanden ist ein Stellplatz für die Wohnung. Für die zwei Wohneinheiten und das Appartement sind drei weitere Stellplätze fiktiv vorhanden.

Insgesamt fünf Stellplätze

Stellplatzmehrbedarf: 7,65 ./. 5 = 2,65 Stpl.

Bei entsprechendem Nachweis für die Nutzung der Arztpraxis ergibt sich ein Stellplatzmehrbedarf von 2,65 ./. 1,65 = 1 Stellplatz (Arztpraxis 80 qm : 30 = 2,67).

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Bauantrag wird zugestimmt.
Der Stellplatzmehrbedarf von 2,65 Stpl. (1 Stpl.) ist abzulösen.

Beschluss-Nr. 201/31a, einstimmig

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Der Stellplatzmehrbedarf von 2,65 Stpl. (1 Stpl.) ist abzulösen.

TOP I. / 3 .

Martin Deller

Umbau der best. Wohnräume im Rückgebäude
Untere Hauptstraße 15
Flst. 348 Gemarkung Freising
E-2011-158

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Herr Martin Deller beantragt in Freising, Untere Hauptstraße 15 auf dem Grundstück Flst. 348 Gemarkung Freising den Umbau der bestehenden Wohnräume im Rückgebäude.

Das Gebäude ist kein Baudenkmal, liegt aber innerhalb des Ensembles Domberg und Altstadt Freising.

Der Antrag sieht die Modernisierung, den Umbau und die bauliche Erweiterung des bestehenden Rückgebäudes an der Amtsgerichtsgasse vor. Gebäudebestand ist ein dreigeschossiges Gebäude mit Pultdach und begehbarer Dachfläche, die umlaufend mit einem schmiedeeisernen Gitter versehen ist. Das Gebäude ist kommun an das bestehende Rückgebäude Untere Hauptstraße 17 angebaut.

Die Planung sieht den vollständigen Rückbau sowie den Wiederaufbau des 2. Obergeschosses vor. Das neue Obergeschoss wird in der Bautiefe der bisherigen Regelgeschosse errichtet. Die Bestandswohnung im 1. Obergeschoss erstreckt sich zukünftig über zwei Geschossebenen (1. OG, 2. OG) und erschließt einen Teilbereich der Dachfläche als Terrasse. Um eine vom Straßenraum eher geringe Einsehbarkeit der Terrasse zu erzielen, wird das erforderliche Geländer um einen Meter vom Dachrand zurückversetzt. Die Tiefe der Dachterrasse nach Norden ist gleich dem bisherigen Bestand. Sämtliche Geschossebenen werden über ein neues Treppenhaus im nördlichen Gebäudekopf erschlossen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.
Die Art der geplanten Nutzung für Wohnen ist zulässig. Die Maßstäblichkeit des Gebäudes entspricht dem stadträumlichen Kontext. Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Ein Stellplatzmehrbedarf besteht nicht.

Das Bauvorhaben wurde im Rahmen der regelmäßigen Sprechtage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege abgestimmt.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Beschluss-Nr. 202/31a, einstimmig

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Der Vorsitzende bittet um Zustimmung TOP 5 vor dem TOP 4 zu behandeln.

Seitens der Bauausschussmitglieder besteht hiermit Einverständnis.

TOP I. / 5 .

Hermann Schwaiger	Erweiterung des Anbaus im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Obere Hauptstraße 51 Flst. 112 Gemarkung Freising E-2011-215

Herr Bergermeier trägt den Sachverhalt vor.

Herr Hermann Schwaiger beantragt in der Oberen Hauptstraße die Erweiterung des Anbaus im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss.

Bestand ist ein Rückgebäude E + 1 mit Pultdach, WH ca. 4,70 m, mit den Nutzungen Backstube, Holzlager, Küche und Schlafzimmer

Das Rückgebäude gehörte bisher zum Anwesen Obere Hauptstraße 53 und wurde jetzt dem Grundstück Fl.Nr. 112 Obere Hauptstraße 51 zugemessen.

Die Baumaßnahme sieht die Erhöhung der Traufe von 4,70 m um 1,34 m auf 6,04 m vor.
Die bestehende Geschossdecke wird abgebrochen und der bestehenden Obergeschossdecke angepasst.

Als Nutzung sind im Erdgeschoss Nebenräume, im Obergeschoss ein Schlafzimmer mit Ankleide, als Erweiterung der Wohnung im 1. OG vorgesehen.

Die Wohnfläche beträgt 148,90 qm.

Das BLfD hat dem Vorhaben zugestimmt.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Beschluss-Nr. 203/31a, einstimmig

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

TOP I. / 4 .

Hermann Schwaiger	Sanierung und Umbau eines Wohn- und Geschäfts-hauses Obere Hauptstraße 53 Flst. 114 Gemarkung Freising E-2011-216

Herr Bergermeier trägt den Sachverhalt vor.

Herr Hermann Schwaiger beantragt in der Oberen Hauptstraße 53 die Sanierung und den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses.

Die Planung sieht im E.G. den Umbau und die Erweiterung des Ladens, im 1. O.G. die Nutzungsänderung von Wohnen in Büro, im 2. O.G. die Sanierung der Wohnung, sowie in der 1. und 2. D.G.-Ebene die Errichtung einer Wohnung vor.

Zur Belichtung des 1. DG-Ebene sind:
- straßenseitig zwei weitere Gauben,
- hofseitig eine Loggia sowie lamellenförmiges Dachliegefenster
vorgesehen.

Zur Belichtung der 2. DG-Ebene – geplant ist eine Galerie mit Nutzung als Wohnzimmer – sind vier Gauben vorgesehen. Die Galerie wird so geplant, dass für die 2. DG-Ebene kein eigener 2. Rettungsweg, ein anleiterbares Fenster, erforderlich ist.

Hofseitig ist hier ebenfalls ein lamellenartiges Dachliegefenster vorgesehen.

Das BLfD hat dem Vorhaben unter der Auflage, dass die Gauben in der 2. Reihe kleiner – wie durch die Umplanung erfolgt – ausgebildet werden, zugestimmt.

Durch die Baumaßnahme ergibt sich ein Stellplatzmehrbedarf von 3,36 Stellplätzen.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Bauantrag wird zugestimmt.
Der Stellplatzmehrbedarf von 3,36 Stellplätzen ist abzulösen.

Beschluss-Nr. 204/31a, einstimmig

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Der Stellplatzmehrbedarf von 3,36 Stellplätzen ist abzulösen.

TOP I. / 6 .

Helmut Kammerloher

Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die
Errichtung einer thermischen Solaranlage
Rindermarkt 21
Flst. 307 Gemarkung Freising
D-2011-185

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Herr Helmut Kammerloher beantragt eine Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für die Montage einer thermischen Solaranlage auf dem Süddach des Wohngebäudes in Freising, Rindermarkt 21.

Das Objekt ist Teil der nordseitigen geschlossenen Straßenrandbebauung zwischen Rindermarkt und Laubenbräugasse. Das Gebäude ist kein Baudenkmal, liegt aber innerhalb des Ensembles Domberg und Altstadt Freising.

Die beantragte Anlage besteht aus zwei Warmwasser-Flachkollektoren (Modulgröße: 2,07 m x $1{,}14^5$, A = 2,37 m²) für eine Solarkombi-Heizanlage, die in Aufdachmontage aufgebracht werden. Die Kollektoren werden nicht als Band zusammengefasst, sondern jeweils einzeln in vertikaler Achse über der westlichen und östlichen Dachgaube montiert.

Aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist die Anlage in der beantragten Form (symmetrische Gestaltungsvariante) denkmalfachlich hinnehmbar.

Im konkreten Einzelfall ist festzustellen, dass die antragsgegenständliche Anlage das historische und denkmalrelevante Erscheinungsbild, insbesondere aufgrund der Größe, der Anbringungsart und der Außenwirkung der Anlage nicht erheblich beeinträchtigt und die Stadtbildwirksamkeit eher nur geringfügig gegeben ist.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Erlaubnisantrag wird zugestimmt.

Einige Stadträte sind der Meinung, dass solche Anlagen im Altstadtbereich nicht genehmigt werden sollen.

Herr Koch erklärt, dass es zwar Gestaltungsleitlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gibt, aber trotzdem im Einzelfall entschieden werden muss. Außerdem muss man zwischen den Großanlagen und dieser Solaranlage unterscheiden.
Es gibt keine Satzung, die rechtlich wirkend wäre. Demnächst tagt eine Arbeitsgruppe bei der Obersten Baubehörde, hier sind sämtliche Gestaltungssatzungen ausgewertet worden, mit dem Ziel eine Mustersatzung zu erarbeiten.

Mehrere Bauausschussmitglieder befürworten diese Solaranlage da dies auch ein Beitrag zur Energiewende ist und eine Beeinträchtigung für das Ensemble offensichtlich nicht erkennbar ist.

Beschluss-Nr. 205/31a, 8 : 4

Dem Erlaubnisantrag wird zugestimmt.

TOP I. / 7 .

ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co. KG	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 WE und Tiefgarage Frühlingstraße 17 Flst. 1670/6 Gemarkung Freising E-2011-177

Herr Bergermeier trägt den Sachverhalt vor.

Die Firma ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co.KG beantragt in Freising, Frühlingstraße 17 den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 WE und Tiefgarage.

Der BAS hat in der Sitzung vom Oktober 2010 einem Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zugestimmt.
Die Planung sieht eine vom Vorbescheid abweichende Bebauung vor:
Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper mit einem Staffelgeschoss
Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird gegenüber dem Vorbescheid um 59 qm erhöht. Die Grundflächenzahl beträgt 0,61.
Die Geschossflächenzahl wird gegenüber dem Vorbescheid um 110 qm von 1.085 qm auf 1.175 qm erhöht. Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0.95.
Die mit dem Vorbescheid geforderten straßenseitigen Baufluchten mit 4,15 m zur Max-Eyth-Straße um 5 m zur Frühlingstraße werden eingehalten.
Die Gesamtwohnfläche beträgt 1.013 qm. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 112 qm.

Für die 9 Wohneinheiten ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 14 Stellplätzen. In der Tiefgarage werden 13 Stellplätze, oberirdisch 3 Stellplätze nachgewiesen.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Beschluss-Nr. 206/31a, einstimmig

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

StR Frankl verlässt um 16.30 Uhr die Sitzung.

TOP I. / 8 .

DOMICIL Stadtbau Freising GmbH	Neubau einer Wohnanlage mit 33 WE und Tiefgarage - nach Tektur: Errichtung eines überdachten Freisitzes mit Schiebeverglasung für Wohnung B 12 - Wippenhauser Straße 15 Flst. 1641/4 Gemarkung Freising E-2011-230

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Die DOMICIL Stadtbau Freising GmbH stellt für das Objekt Wippenhauser Straße 15 einen Änderungsantrag zum bisher genehmigten Verfahren.

Mit Baubescheid vom 30.08.2010 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit 33 WE und Tiefgarage erteilt.
Mit Beschluss des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 08.12.2010 und Tekturbescheid vom 01.03.2011 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines 37,50 m² großen Wintergartens auf der Dachterrasse der Wohnung A 13 erteilt.
Nunmehr wird beantragt, die bisher in einem Teilbereich genehmigte Dachterrasse für die Wohnung B 12 (bisher 80 m²) vollumfänglich als Terrasse und intensiv genutzten Dachgarten mit Pool, Brunnen, Minigolf und intensiver Begrünung des Dachrands zu nutzen und einen überdachten (Kalt-)Freisitz mit Schiebeverglasung in einer Größe von 4 m x 5,95 m, GR 23,80 m², zu errichten.

Das Entwurfskonzept der DOMICIL Stadtbau Freising GmbH wurde eingehend durch den Gestaltungsbeirat in vier Sitzungen beraten. Das stadträumliche Konzept: Kommunanbau und Fortführung der mäanderförmigen Riegelbebauung durch einen viergeschossigen Regelbaukörper mit Überhöhung des Gebäudeteils an der Wippenhauser Straße durch ein Ter-

rassengeschoss ist das räumlich und architektonisch überzeugende Ergebnis der Beratung durch den Gestaltungsbeirat.

Das antragsgegenständliche Bauvorhaben mit Dachaufbauten und intensiver Nutzung der Dachfläche des viergeschossigen Kommunanbaus (Gebäude C) steht dem Beratungsergebnis entgegen, wenngleich formal betrachtet die definierte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen GFZ von 1,2 nicht überschritten wird.

GFZ Baubescheid 2010: 1,17
GFZ Tekturbescheid 2010: (Wintergarten auf Gebäude A): 1,18
GFZ Tekturantrag 2011 (Freisitz auf Gebäude C): 1,19

Das Vorhaben ist städtebaulich nicht begrüßenswert. Die stadtbildwirksamen Dachaufbauten sowie die intensive Nutzung der Dachfläche sind städtebaulich und architektonisch relevant und führen zur Verunklarung des Gesamtbaukörpers, insbesondere der Dachlandschaft.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Bauantrag wird nicht zugestimmt.

Der Vorsitzende regt an den Bauantrag zurückzustellen und intern dem Gestaltungsbeirat zur Beratung vorzulegen.

Beschluss-Nr. 207/31a, einstimmig

Der Bauantrag wird zurückgestellt und dem Gestaltungsbeirat zur internen Beratung vorgelegt.

TOP I. / 9 .

Stadt Freising	Neubau einer Kinderkrippe (4 Gruppen) Alleestraße Flst. 528/3 Gemarkung Freising S-2011-236

Herr Bergermeier trägt den Sachverhalt vor.

Die Stadt Freising beantragt in der Alleestraße den Neubau einer Kinderkrippe.

Geplant ist eine Kinderkrippe mit vier Gruppen. Neben den vier Gruppenräumen mit den dazugehörigen Schlafkojen und einem jeweiligen Intensivraum sind zwei Küchen, Essbereiche, Büro für Leiter, Aufenthaltsraum für Mitarbeiter sowie die erforderlichen Sanitärräume vorgesehen.

Das Gebäude ist zweigeschossig, E + 1 mit Flachdach und hat eine Grundfläche GR von 416 qm (39,50 x 10,30).

Die planungsrechtliche Beurteilung bemisst sich nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Das Baugrundstück wird mit dem Grundstück, auf dem der Kindergarten „Sonnenschein“ errichtet ist, verschmolzen.

Die Grundstücksgröße beträgt 4.600 qm die Grundflächenzahl 0,47 und die Geschossflächenzahl 0,32.

Der Freiflächengestaltungsplan sieht neben die für eine Kinderkrippe erforderlichen Freibereiche/Spielbereiche den Erhalt von Bäumen, die Neupflanzung von Bäumen sowie die Errichtung von 13 Stellplätzen, Fahrradabstellplätze sowie Einhausungen für Kinderwägen vor.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Beschluss-Nr. 208/31a, einstimmig

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

TOP I / 10 .

Landkreis Freising	Errichtung eines Interimsgebäudes (Containeranlage) für das Camerloher Gymnasium befristet bis 30.09.2013 Wippenhauser Straße 51 Flst. 1629/4 Gemarkung Vötting S-2011-240

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Der Landkreis Freising beantragt in Freising, Wippenhauser Straße 51 auf dem Grundstück Flst. 1629/4 Gemarkung Vötting die Errichtung eines Interimsgebäudes für das Camerloher Gymnasium befristet bis 30.09.2013.

Auf dem Schulgelände des Camerloher Gymnasiums befindet sich das ehemalige Schülerwohnheim, das interimsweise für die Schule genutzt wird und durch den zukünftigen Neubau ersetzt werden soll. Die hier befindlichen, von der Schule benötigten, Räumlichkeiten werden während der Bauphase des Erweiterungsbaues weiterhin benötigt. Als Ersatzbau hierfür soll ein eingeschossiger Containerbau im westlichen Anschluss an die bestehende Zweifach-

sporthalle für die Dauer der Bauzeit erstellt werden. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt ca. 439 m². Die Hauptnutzfläche beträgt 391,41 m².

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising als Fläche für Schule ausgewiesen. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen eine temporäre Errichtung des Containerbaus.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Bauantrag wird unter der Voraussetzung, dass das Interimsschulgebäude bis zum 30.09.2013 befristet wird, zugestimmt.

Beschluss-Nr. 209/31a, einstimmig

Dem Bauantrag wird unter der Voraussetzung, dass das Interimsschulgebäude bis zum 30.09.2013 befristet wird, zugestimmt.

TOP I. / 11 .

Gerhard und Rita Gnad

Neubau eines Wohnhauses -2 WE-
Kochbäckergasse 5
Flst. 182 Gemarkung Freising
E-2011-219

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Frau Rita Gnad und Herr Gerhard Gnad beantragen in Freising, Kochbäckergasse 5 auf dem Grundstück Flst. 182 Gemarkung Freising den Teilabbruch und den Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten.

Das Gebäude ist kein Baudenkmal, liegt aber innerhalb des Ensembles Domberg und Altstadt Freising.

Der Antrag sieht den Teilabbruch des Bestandsgebäudes bis auf die Geschossdecke über KG sowie den Wiederaufbau eines Wohngebäudes mit einer Höhenentwicklung von E + 1 + D, Satteldach, DN 42°, vor. Die Höhe der baulichen Anlage erhöht sich damit um ein Geschoss (WH 5,97 – 7,3 m). Die Gebäudegrundfläche und Stellung sowie Firstrichtung entsprechen dem Bestand.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.
Die Art der geplanten Nutzung für Wohnen ist zulässig. Die Maßstäblichkeit des Gebäudes entspricht dem stadträumlichen Kontext. Prägend für diesen Bereich sind Gebäude mit

E + 1 + D. Die Höhe der baulichen Anlage entspricht der Bandbreite der prägenden Umgebung. Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Für die geplante Nutzung mit zwei Wohneinheiten ergibt sich nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung ein Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen. Die in der Örtlichkeit vorhandene Doppelgarage wird beibehalten. Der Stellplatzbedarf wird somit auf dem Grundstück erbracht.

Das Bauvorhaben wurde im Rahmen der regelmäßigen Sprechtage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besprochen. Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird dem Bauvorhaben zugestimmt.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Einige Ausschussmitglieder monieren die Fassadengestaltung.

Beschluss-Nr. 210/31a, 10 : 1

Dem Bauantrag wird zugestimmt, mit der Maßgabe die Fassadengestaltung noch zu überarbeiten.

StR Hölzl verlässt um 17.02 Uhr die Sitzung

TOP II. Vorbescheidsantrag / 1

Landkreis Freising	Errichtung eines Erweiterungsbaus für das Camerloher Gymnasium Wippenhauser Straße 51 Flst. 1621/3 Gemarkung Vötting V-2011-239

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Der Landkreis Freising beantragt einen Vorbescheid zur Klärung, ob der geplante Erweiterungsbau für das Camerloher Gymnasium in Freising, Wippenhauser Straße 51 nach dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Im Jahr 2009 wurde durch den Landkreis Freising ein Realisierungswettbewerb für die räumliche Erweiterung des Schulbaus sowie die Neugestaltung des Schulhofes ausgelobt. Hieraus ging das Büro Stößlein Architekten, Prof. Michael Stößlein, Nürnberg mit dem

1. Preis hervor und wurde in der Folge mit der weiteren Planung zur Realisierung der Bebauung beauftragt.
Bei dem Erweiterungsbau handelt es sich um einen dreigeschossigen Schulbau (E+II). Geplant ist ein Aula-Musiktrakt, dessen Kernstück sowohl als Konzertsaal als auch als Pausenhalle dienen soll, eine Mittagsbetreuung sowie eine dritte Sporthalleneinheit. Die Grundfläche der baulichen Anlage beträgt 2.514 m². Das Gebäude misst 69,47 Meter in Ost-West-Richtung und 34,98 Meter in Nord-Süd-Richtung. Die Stellung des Neubaus berücksichtigt die natürliche Topographie und nutzt die Höhensituation des Geländes aus. Auf Höhe des Pausenhofumgangs liegt die Ebene 0 mit Pausen- und Sporthalle.
Im 1. Obergeschoss, der Ebene 1, die auf dem westlichen Niveau anbindet, liegen die Räumlichkeiten für die Mittagsverpflegung und Mittagsbetreuung sowie die Bibliothek.
Im 2. Obergeschoss, der Ebene 2, liegen die Musiksäle. Dieses Geschoss stellt aufgrund seiner abweichenden Tiefe von nur 17 bzw. 12,44 Metern ein Sondergeschoss dar. Baulich umschlossen wird lediglich der zum Campus (Süden) orientierte Gebäudeteil, nach Norden öffnet sich ein extensives Gründach.

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising als Fläche für Schule ausgewiesen. Die planungsrechtliche Beurteilung bemisst sich nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.
Die Maßstäblichkeit des geplanten Schulerweiterungsbaus entspricht den Kennwerten des Schulareals. Die Volumenbildung insbesondere die Größe der Grundfläche (GR 2.515 m²/ GRZ 0,34), die Geschossfläche (GF 4.435 m²/ GFZ 0,59), die Höhe der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse entspricht dem räumlichen Kontext. Die Entwurfsidee des Aufgreifens der Schulcampus-Anlage, das Fortführen der vorhandenen städtebaulichen Lösung und das Stärken der gegenseitigen Bezüge durch Aufnahme von vorhandenen Fluchten und Kanten ist stadträumlich sinnvoll.
Das Bauvorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Das Vorhaben ist hinsichtlich

- des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, GRZ, Geschossfläche, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage)

bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss-Nr. 211/31a, einstimmig

Das Vorhaben ist hinsichtlich

- des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, GRZ, Geschossfläche, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage)

bauplanungsrechtlich zulässig.

Niederschrift

über die 31. öffentliche Sitzung des

Bauausschusses am 14.09.2011

Ende der Bauausschusssitzung 17.11 Uhr

Rudolf Schwaiger
2. Bürgermeister

Maria Ebner
Schriftführerin